

Cour d'appel de Bruxelles, arrêt du 3 juin 2021

Code flamand du logement – Location d'un logement insalubre et inhabitable – Preuve – Détermination de la sanction – Déchéance spéciale – Action civile contre le locataire – Pas d'annulation du bail – Pas de preuve du dommage

La cour d'appel condamne les prévenus pour avoir loué illégalement, du mois d'août 2010 au mois de juin 2014, 5 studios et 5 chambres (qui ne sont ni des chambres d'étudiants ni des chambres de travailleurs agricoles saisonniers) dans un immeuble qui ne répondait pas aux exigences de qualité du logement ou qui était surpeuplé.

Le fait que de nombreux locataires n'aient pas payé le loyer (en totalité) et que les défendeurs aient dû payer des frais élevés liés au délabrement et à l'inoccupation du bâtiment n'a pas été retenu par la cour d'appel dans la détermination de la sanction.

La cour a prononcé une peine accessoire de confiscation sur les avantages patrimoniaux résultant de l'infraction (les revenus locatifs). Pour déterminer l'étendue de ces avantages, la cour a tenu compte, entre autres, du fait que le propriétaire coupable de l'infraction ne percevait pas toujours l'intégralité des loyers contractuellement dus et devait payer des charges en raison du mauvais état des studios et des chambres.

La cour d'appel a rejeté la demande des locataires, qui avaient intenté une action civile pour faire déclarer la nullité des contrats de location, à défaut pour la cour, siégeant en matière pénale, d'être compétente pour se prononcer sur la validité du contrat civil. Le tribunal correctionnel avait fait droit à ces demandes. Le remboursement de la caution due pour la location a été rejeté par la cour à défaut pour les locataires d'avoir prouvé qu'ils avaient effectivement payé une caution. Le remboursement du loyer fut également rejeté par la cour d'appel car les locataires ayant été autorisés à occuper les locaux en échange du loyer payé, n'ont prouvé ni qu'ils auraient payé un loyer plus bas si le propriétaire leur avait loué des logements conformes aux normes légales, ni qu'ils avaient subi un préjudice du fait du prix du loyer.

Note :

Voir également l'annulation du contrat de location :

- Cour d'appel Bruxelles 28 octobre 2021, 1475/2021 (pas d'annulation; ailleurs dans ce numéro)
- Cour d'appel de Gand, 28 mai 2021, C/804/2021 (annulation; www.arrestendatabank.be)
- Cour d'appel de Gand, 17 décembre 2021, C/1678/2021 (annulation; ailleurs dans ce numéro)